

PUBLICITÉ

DL MoneyPark CONSEILS EN FINANCEMENT IMMOBILIER

Le taux le plus bas, négocié la semaine du 30 août au 3 septembre 2021 :

1,10%

À 15 ans

Votre succursale à Genève : 022 730 1010

→ www.d-l.ch

ImmoPlus

Droit

Le personnel diplomatique peut-il résilier plus facilement son contrat de bail?

Page 8

Entretien

Conseils pour éliminer efficacement les taches sur les moquettes

Page 9

Le logement pour étudiants est promis à un bel avenir

Les investisseurs s'intéressent à ce marché malgré la crise sanitaire. L'offre d'hébergement est sous-dotée dans la plupart des villes.

Laurent Buschini

Le segment des résidences pour étudiants était vu comme porteur et prometteur il y a quelques années, juste avant la pandémie. Plusieurs projets ont vu le jour en 2019 et en 2020 et d'autres bâtiments sont en cours de construction. Mais, depuis l'émergence de la pandémie de Covid-19 et l'année académique qui vient de s'écouler, marquée par la généralisation des cours à distance, l'intérêt est-il toujours le même? Ou, au contraire, la crise sanitaire a-t-elle refroidi les investisseurs?

JLL, société internationale de conseil immobilier présente à Genève et à Zurich, a publié une étude sur le logement pour les étudiants en Suisse. On y apprend que le nombre de lits disponibles dans ce segment dans notre pays s'est accru de 7% entre 2019 et 2020 pour atteindre 25'300 lits (voir l'infographie ci-contre). L'offre est en hausse constante. JLL estime qu'il y aura encore 2200 lits supplémentaires d'ici à 2023. Dans le détail, 500 nouvelles chambres arriveront sur le marché dans la région de Lausanne, presque autant à Zurich (avec Winterthur) et 230 à Genève. Les autres villes universitaires suivent la même tendance à la hausse.



Il n'y a pas assez de chambres pour les étudiants dans les villes universitaires (ici une chambre de la future résidence de l'IHEID à Genève). Le créneau est donc rentable. STEVE IUNCKER-GOMEZ

Offre de lits pour les étudiants par ville

RÉGION/VILLE	NOMBRE DE LITS	RATIO DE LITS DISPONIBLES PAR RAPPORT AU NOMBRE D'ÉTUDIANTS		
		2020 (ARRONDI)	2023 (ESTIMATION)	2020-2023 (TENDANCE)
Lausanne	5600	16,5%	17,4%	↗
Zurich (y.c. Winterthur)	8650	12,9%	13,4%	↗
Rapperswil	200	11,7%	11,5%	→
Neuchâtel	600	11,5%	13%	↗
Fribourg	1800	10,6%	10,4%	→
Genève	2250	10%	10,7%	↗
Coire	100	7,4%	7,3%	→
Lucerne (y.c. Rotkreuz)	850	7,1%	10,9%	↗
Bâle	1000	5,5%	6%	↗
Berne	1200	4,6%	4,6%	→
Lugano	350	3,9%	3,7%	→
Brugg-Windisch	50	1,5%	4,3%	↗
Saint-Gall	150	0,9%	2,1%	↗
Autres	2500	n/a	n/a	n/a
Ensemble de la Suisse	25'300	10,4%	11,1%	↗

O.H. SOURCE: JLL

Coauteur de l'étude, Daniel Stocker, directeur de recherche chez JLL à Zurich, pense que les projets en cours vont tous se réaliser, même si des retards sont toujours possibles.

Mais pour la suite? Le spécialiste estime que les investisseurs sont toujours intéressés: «Globalement, c'est le cas, assure Daniel Stocker. Les projets en cours sont dans l'ensemble rentables. C'était déjà le cas avant la pandémie.»

Daniel Stocker souligne que l'offre de l'hébergement pour les étudiants est sous-dotée dans la plupart des villes. «Déjà avant la pandémie, la difficulté pour les investisseurs, quels qu'ils soient, était de trouver des terrains appropriés à des prix abordables pour rentabiliser ce type de loge-

ments. Ils entrent en concurrence avec d'autres promoteurs qui sont prêts à payer davantage pour développer des projets d'autre nature.»

Marché porteur

Cela dit, le spécialiste de JLL reste convaincu que le marché est porteur: «Si on présume que la présence physique des étudiants restera la norme en matière de formation supérieure, la demande de logements pour les étudiants restera également élevée.»

Un avis que partage d'ailleurs Jérôme Félicité. Le président du conseil d'administration de Gerofinance se réjouit en particulier du rendement intéressant de Silo bleu, résidence pour étudiants que son groupe a construite à proximité de la gare de Renens,

près de Lausanne (VD). «C'est un secteur qui continue de croître malgré la pandémie. Les étudiants ont envie et ont besoin de se voir, d'étudier ensemble. Un enseignement à distance ne remplacera jamais l'expérience d'une vie universitaire. Cela correspond aussi à un moment d'émancipation dans l'existence. Ils doivent pouvoir voler de leurs propres ailes. C'est d'ailleurs ce qu'ils souhaitent. La résidence étudiante est promise à un bel avenir.»

Dès lors, le risque pour les investisseurs de faire un mauvais placement est limité. «À court terme, la pandémie a eu une incidence sur l'occupation des chambres, poursuit Daniel Stocker. Toutefois, étudier est un projet de long terme, tout comme les investissements immobiliers. Le promoteur qui planifie un projet aujourd'hui pourra louer les chambres et encaisser des loyers au plus tôt deux ou trois ans plus tard. Pour toutes ces raisons, nous pensons que l'impact de la pandémie sur cette classe de propriétés ne va pas durer à long terme.»

Investisseurs institutionnels

Daniel Stocker pointe du doigt une particularité de ce segment: «La plupart des chambres sont la propriété de coopératives, d'institutions ou de fondations à but non lucratif. Elles sont propriétaires de 46% des logements destinés aux étudiants dans notre pays. C'est le groupe le plus important de propriétaires pour ce type de segment. Les investisseurs institutionnels, comme les caisses de pension ou les fonds immobiliers, possèdent 35% du parc. Environ 13% sont aux mains des collectivités publiques, que ce soient des Villes, des Cantons ou la Confédération, voire des universités elles-mêmes. À peine

Suite en page 8

PUBLICITÉ

Un bien immobilier à vendre?

Aucun algorithme ne remplace le regard de nos courtiers.

Grâce à notre connaissance du marché local, nous valorisons votre bien et le vendons aux meilleures conditions. Toujours dans votre intérêt. Faites confiance à nos courtiers.



WWW.USPI-GE.CH

uspi⁺genève
union suisse des professionnels de l'immobilier

Suite de la page 7

6% de l'hébergement appartient à des propriétaires privés.»

Lui-même investisseur privé, Jérôme Félicité note que la gamme supérieure des chambres peut être un atout: «Certains étudiants étrangers n'ont pas pu rentrer chez eux et ont donc été confinés au Silo bleu. Ils ont profité de sa typologie, avec des chambres et des cuisines privées mais dotées de salons collectifs qui ont répondu à leurs attentes.

«Genève semble avoir trop peu de logements abordables en général. Les étudiants souffrent par conséquent énormément de cette situation.»

Daniel Stocker
Directeur de recherche chez JLL

Ils ont pleinement profité du service mis à disposition par la géronte de l'établissement. Celle-ci a aussi mis en place des animations. Je suis certain que ces avantages vont continuer à attirer des étudiants.»

Toujours plus d'étudiants
Une croissance attendue, mais jusqu'à quel niveau? Lausanne a le ratio le plus élevé de lits disponibles par rapport au nombre

d'étudiants sur le campus (voir à nouveau l'infographie en page précédente). Avec un ratio de 16,5%, cela signifie que 165 étudiants sur 1000 peuvent loger dans des résidences pour étudiants. Et la proportion devrait monter encore ces prochaines années du fait des nouveaux projets en cours.

La pandémie n'a pas vidé les résidences

Malgré l'expérience de l'année académique écoulée, avec les cours donnés à distance, les acteurs de la location de logements pour les étudiants n'ont pas eu de peine à louer leurs chambres pour la rentrée académique de septembre. «Les étudiants peinent à se loger. Nous pourrions louer encore bien plus de chambres», déclare Yves Ferrari, nouveau directeur de la Fondation Maisons pour étudiants Lausanne (FMEL), plus grand propriétaire romand dans ce segment. La FMEL dispose de 3513 lits dans la région lausannoise. Pour Yves Ferrari, le succès dépend de deux éléments: le prix abordable des logements et la situation géographique des résidences. La plupart de celles que la FMEL gère sont situées sur le campus ou à proximité.

«Nous avons eu autant d'inscriptions que les années précédentes», souligne Kevin Piguet, responsable du Bureau des logements à l'Université de Genève, qui dispose de 650 logements pour les étudiants. Les étudiants étrangers sont-ils moins nombreux? «La provenance des étudiants n'a pas

évolué en raison de la pandémie», relève Yves Ferrari. Kevin Piguet fait le même constat sur le campus genevois. Même durant la période des cours à distance, le taux de vacance n'a pas évolué notablement. «Les étudiants qui devaient partir en séjour d'échange ne sont pas partis, donc le taux n'a pas été plus élevé à cause de la pandémie», assure Kevin Piguet. «Elle a été de l'ordre de 20% au printemps 2020, reconnaît de son côté Eran Shoshani, directeur administratif de la Fondation Solidarité Logement pour les étudiants-e (FSLE), institution qui gère 123 chambres à Lausanne. Avec les cours à distance, certains étudiants ont choisi de rentrer chez eux. Nous avons aussi eu des annulations.»

L'offre en lits pour étudiants pourrait encore aisément grandir, tant la demande est élevée. «Le nombre d'étudiants ne cesse d'augmenter», constate Yves Ferrari. Une demande qui n'a pas d'incidence sur les prix. «Nous devons maintenir des loyers abordables pour les étudiants», rappelle Kevin Piguet. **L.B.**

taires au Vortex, bâtiment ayant hébergé les athlètes des Jeux olympiques de la jeunesse d'hiver qui se sont déroulés à Lausanne en janvier 2020, lits désormais disponibles pour les étudiants des hautes écoles lausannoises, et l'annonce d'un nouveau projet de quelque 500 lits prévu pour le nouveau pôle santé de l'Université de Lausanne, Daniel Stocker est persuadé que le segment est loin d'être saturé et qu'il vaut la peine d'y investir. «En 2023, le ratio devrait monter à 17,4%. Cela signifie que plus de 80% des étudiants continueront d'habiter chez leurs parents ou devront se rabattre sur le marché usuel du logement pour trouver un hébergement. Le potentiel pour de nouvelles offres de logements pour les étudiants semble élevé aussi longtemps que le prix des loyers correspondra à la demande. Le taux d'occupation des nouvelles résidences universitaires en témoigne. Malgré la pandémie.»

Genève peut faire mieux

Quelle serait la proportion idéale de lits disponibles par rapport au nombre d'étudiants? «C'est difficile à dire, reconnaît Daniel Stocker. Cela dépend des conditions locales du marché du logement, de la disponibilité de l'offre, de la hauteur des loyers, etc. Dans tous les cas, le ratio peut être supérieur à celui qui existe de nos jours. Du point de vue des étudiants, un taux plus élevé serait souhaitable dans les villes où les prix du marché normal sont élevés. Dans ces conditions, trouver un logement à un prix abordable est très difficile. Genève semble avoir trop peu de logements abordables en général. Les étudiants souffrent par conséquent énormément de cette situation.»

C'est votre droit

Personnel diplomatique et échéance du bail à loyer

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch

Laure Meyer
Avocate,
CGI Conseils



Question de Fabien G., au Grand-Saconnex: «Je loue mon appartement à quelqu'un qui appartient à un corps diplomatique. Il m'a annoncé hier avoir l'intention de me restituer l'appartement pour la fin d'octobre. Or, l'échéance du contrat de bail est en mars. Mon locataire devrait donc me trouver un locataire de remplacement. Est-ce correct? Le statut de mon locataire peut-il changer la donne?»

Effectivement, les locataires qui sont au bénéfice d'une carte de légitimation du DFAE peuvent bénéficier de l'application de la clause diplomatique. Celle-ci figure dans les conditions générales en vigueur dans le canton de Genève. Pour que ces conditions générales soient applicables, elles doivent avoir été intégrées au contrat de bail, ce qui est souvent le cas.

Cette clause diplomatique permet au locataire, s'il est transféré à

l'étranger par son employeur ou s'il a perdu son emploi (et n'a pas de permis de travail en Suisse) et sur présentation d'un document justificatif de son employeur, de résilier le contrat de bail avec plus de facilité, soit pour la fin du mois qui suit celui de l'annonce de la résiliation, soit pour la fin du mois correspondant à la fin des rapports de travail en cas de licenciement. En plus du loyer et des charges dus jusqu'à la restitution du logement, le locataire devra toutefois s'acquitter de trois mois de loyer supplémentaires.

Cette indemnité sera néanmoins réduite au cas où le bailleur parviendrait à relouer le bien avant la fin des trois mois, que ce soit avec ou sans l'aide du locataire.

Il convient cependant de préciser que cette clause ne peut pas être appliquée durant la première année de bail.

Il pourra donc être conseillé à notre lecteur de demander à son locataire pour quelle raison il quitte l'appartement et, le cas échéant, de lui demander de lui fournir une attestation de son employeur. Si c'est pour l'une des raisons mentionnées ci-dessus, le locataire aura le droit de mettre fin à son contrat de bail sans respecter le préavis et l'échéance contractuelle et sans rechercher de locataire de remplacement. Mais il devra s'acquitter de l'indemnité de trois mois de loyer, sauf si, comme indiqué, l'appartement peut être reloué rapidement.

www.cgionline.ch

PUBLICITÉ

Petites annonces

Insérez votre petite annonce
Tél. 021 349 50 60

Location

Appartements/Maisons

A louer de suite ou à convenir, boulevard Saint-Georges/Plainpalais, appartement 5 pièces, loyer: Fr. 2800.- + charges: Fr. 150.-. Tél. 076 565 38 78.

POLICE 117
FEU 118
URGENCES 144

Les médias de presse influencent fortement l'achat de produits du quotidien.

Contactez-nous pour réserver votre annonce!

Source: MACH Consumer 2016

021 349 50 50
annonces@tdg.ch
www.goldbach.com

GOLDBACH

FRANK
Comptable dans une entreprise familiale

+ Directeur Commercial et Marketing

Apprends tout ce que tu aimes.

Plus de 350 cours dans le digital de plus de 20 fournisseurs

Que veux-tu devenir?

Plus d'informations sur educationdigital.ch

digitalswitzerland | educationdigital